

# РЕШЕНИЕ

№ 7338

гр. София, 22.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 30 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА АС. БОЖКОВА  
като разгледа докладваното от МАРИЯ В. КАРАГЪЗОВА Гражданско дело № 20221110161004 по описа за 2022 година

Ищцата Д. К. Р. с ЕГН \*\*\*\*\*, като собственик на ап. № ..., в етажна собственост, регистрирана в кв. С, като част от комплекс „О“, с адрес: гр. С... е предявила срещу Етажната собственост на посочения адрес искове по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС за отмяна на решенията на общото събрание на етажната собственост от 12.10.2022г. за избор на управителен съвет и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо лице, което не е собственик в етажната собственост /ЕС/ и относно приетия бюджет - решения по т.2 и по т. 3 от протокола за проведеното общо събрание.

Ответникът, чрез пълномощник, е депозирал отговор, с който оспорва исковете.

Ищцата Р. твърди и това не се оспорва от ответникът, че тя е собственик на жилище в етажната собственост на бл. 5 от комплекс „О“, находящ се в гр. С..., р-н С, и в това качество оспорва взетите решения на общото събрание на етажната собственост, организирано и проведено на 12.10.2022г., както и протоколирано от „К“ ООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, като лице на което са възложени правомощията на професионален домоуправител.

Ищцата твърди, че протоколът от събранието е предоставен на собствениците на 19.10.2022г., поради което тя го е оспорила пред съда в срок, на 10.11.2022г. Д. Р. излага твърдения, че събранието е организирано от „К“ ООД с отправена покана до собствениците на имоти в етажната собственост, с която покана е обявен дневния ред на събранието. В указания на поканата час не се явило нужното мнозинство за вземане на решения, съгласно чл. 15, ал.1 от ЗУЕС и същото е било отложено с един час като съгласно изготвения протокол на него са присъствали собствениците на 37,7409% ид.ч. от общите части на

сградата. Ищцата сочи, че така проведеното събрание, организирано от „К“ ООД, е протоколирано без избор на председател и протоколчик, съгласно чл.16, ал.4 от ЗУЕС, тъй като в протокола не е отразено каква част от общите части на етажната собственост са гласували за тези представители на „К“ да ръководят и протоколират решенията на събраниято. Не са представени за разглеждане оферти на кандидати за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата от юридически или физически лица, които не са собственици в сградата, но до които са били отправени покани за офертиране на дейности и цени. Провеждането и протоколирането на общото събрание на етажната собственост е довело до незаконосъобразни решения, които ищцата обжалва с искане да бъдат отменени. Тя се позовава на разпоредбата на чл. 17, ал.7 от ЗУЕС, съгласно която възлагането на управлението и поддръжката на общите части в етажната собственост на дружество извън собствениците на етажната собственост е допустимо с минимум 67% ид.ч. от общите части на сградата, която не е спазена. В протокола на „К“ ООД било обявено, че не се допускат до разглеждане други оферти и без необходимия кворум това дружество е било обявено за спечелило процедурата за избор на лице извършващо управлението и поддръжката на общите части на сградата. Моли съдът да отмени незаконосъобразните решения на общото събрание на етажната собственост по т. 2 и т.3. от протокола на бл. 5 от комплекс „О“ в гр. София, ул. Проф. Кирил Попов № 3.

Ответната страна, чрез упълномощен представител излага твърдения, че комплекс „О“ се състои от шест сгради - отделни архитектурни тела, построени в УПИ ..., застроени върху общ фундамент и общ подземен паркинг на три нива така, че всички входи са свързани с подземни нива и коридори, обща ограда, обща озеленена градина, имат общ портиер /иконотом/ и общ контрол на достъп в двора. Счита, че поради тази причина целият строеж може да се разглежда и като една етажна собственост.

Ответникът счита, че комплексът не е такъв по см. на чл. 2 от ЗУЕС и няма сключени индивидуални договори с инвеститора. Затова управлението на комплекса е конструирано чрез института на съвместното общо събрание /СОС/ по реда на чл. 18 от ЗУЕС, което има компетентност по всички общи въпроси, които касаят сградите в комплекса. Затова счита, че въпросите за общо управление и поддръжка на общите части в комплекса, както и за определяне на бюджет и парични вноски са общи и са от компетентността на съвместното ОС по чл. 18 от ЗУЕС, когато се касае за съвместно управление и поддръжка на затворен комплекс, състоящ се от повече от една сграда. От името на ответника се представя протокол от СОС по реда на чл. 18 от ЗУЕС, за проведено общо събрание от представителите на ЕС - бл.2, 3, 4, 5, 6, на което единодушно е взето решение договорът между етажната собственост /ЕС/ на комплекс „О“ и „К“ ООД да бъде подновен. Соци решение от 2018г., по силата на което общите части на комплекс „О“ се управляват и поддържат от „К“ ООД. Прилагат се и договори от 2018г. и 2020г. По изложените съображения се счита, че уважаването на предявения иск не би внесло правна промяна по отношение на избора на дружество за управление и поддръжка на етажната собственост, поради което се счита, че по отношение на иска за отмяна на решението от общото събрание

от 12.10.2022г., в частта за избор на дружество за управление и поддръжка, ищцата няма правен интерес. Счита, че искът е недопустим и поради липса на интерес от отмяната на решенията на ОС. Ответникът счита, че ищцата не е спазила чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС и не е оспорила достоверността, нито съдържанието на отразените в протокола решения. Счита, че липсата на оспорване пред управителния съвет прегражда възможността за оспорване на решенията на ОС по съдебен ред. Оспорването на достоверността и съдържанието е задължителна предпоставка за предявяването на иск за отмяна на решението. Излага съображения, че при липсата на оспорване на протокола, той се стабилизира и има обвързваща доказателствена сила за етажните собственици, трети лица и съда относно отразените обстоятелства. Ответникът счита иска да неоснователен, при спазени процедурни правила за организацията, свикването и провеждането на общи събрания, както и за приемането на конкретни решения - минимален изискуем кворум и съответно мнозинство. Счита, че оспорените решения са приети на редовно общо събрание, свикано с надлежна покана по чл. 13 от ЗУЕС. Твърди, че не е имало оспорване от участниците на събранието на самото заседание, не са правени искания, изявления, процедурни предложния извън дневния ред. Гласуването с „против“ на ищцата е надлежно документирано в протокола. Не се споделя твърдението, че не е била спазена разпоредбата на чл.16, ал.4 от ЗУЕС, която постановява, че протоколчика се предлага от председателят на събранието. Счита за обективизирано в протокола от проведеното събрание, че на първо място е предложен и избран председател на събранието, след което е предложен и избран протоколчик. Събранието е свикано на основание договорното правомощие, делегирано на „К“ ООД и поканата е подписана от дружеството. Такова правомощие е било възложено с договора и събранието е легитимно. Оспорва се твърдението на ищцата за липса на представени оферти от конкурентни фирми. Такива оферти са били представени предварително и управителният съвет, както и всеки собственик е имал право да изиска от съответни изпълнители да ги представи на събранието. Съгласно чл. 17, ал. 7 от ЗУЕС делегирането на правомощията се осъществява с писмен договор със съответното мнозинство на етажната собственост. В случая се касае за комплекс от отделни сгради, като всяка сграда приема отделно решение за делегиране на правомощията по отношение на общите части, а по отношение на терена и общите за всички сгради инсталации, правомощията се делегират с решение на съвместното общо събрание по чл. 18 от ЗУЕС, затова се счита, че нормата на чл. 17, ал.7 от ЗУЕС не се прилага по отношение на комплекса от сгради в „О“.

Предявеният иск е с правно основание чл.40, ал.1 ЗУЕС.

Ищцата Д. Р. е собственик на апартамент 15, находящ се във вход А на блок 5 от комплекс „О“ в гр. С.... Искът е предявен в срок от легитимна страна, допустим е и подлежи на разглеждане по същество. Правото на иск по чл. 40, ал.1 от ЗУЕС не е поставено в зависимост от това дали решенията на общото събрание са оспорени пред председателят на управителния съвет или управителят на етажната собственост.

От събранията по делото писмени доказателства се установи следното във фактическо и правно отношение:

На 12.10.2022г. в 18:30 часа на адреса на процесната етажна собственост се е провело общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в нея. За общото събрание е съставен протокол от същата дата, от който се установява, че в обявения за начало час на общото събрание – 18:30 часа, не е бил налице необходимият кворум и това наложило отлагането му за 19:30 часа, на осн. чл. 15, ал.2 от ЗУЕС, когато събранието било открито. Съгласно съставения протокол, на събранието присъствали лично или чрез пълномощник представители на самостоятелни обекти в сградата, съгласно списък, представляващ Приложение № 1 към протокола. Имената на присъстващите – лично или чрез представител са вписани в текста на протокола, както и притежаваните от собствениците на тези обекти проценти идеални части от общите части на етажната собственост. Общият процент е изчислен на 37, 7409% ид.ч. Това са били и идеалните части от общите части на сградата, представени на общото събрание, прилежащи към 22 бр. обекти – апартаменти и ателиета. Видно от протокола за председател на събранието била предложена и избрана И П – представител на „К“ ООД. За протоколчик била предложена и избрана Е Т – представител на „К“ ООД. Общото събрание гласувало и приело дневния му ред, който бил приет единодушно, след което се преминало към обсъждане и гласуване на всяка от неговите точки.

Точка втора от дневния ред е: Избор на управител/управителен съвет на етажната собственост. Видно от протокола за общото събрание, председателстващата г-жа П уведомила присъстващите, че мандатът на действащият УС изтича и трябва да се избере нов УС или да се преизбере съществуващият. Посочено е наличие на дискусия, както и направените предложения за управител и членове на УС. В протокола е посочено как са гласували участниците, вкл. чрез техните представители и процента ид. части от общите части на ЕС, които представляват. За предложенията е гласувано със „за“ като против и въздържали се няма.

Точка трета от дневния ред е: Разглеждане на оферти за поддръжка и управление на етажните собствености в комплекс „О“. Пълномощия на представителите на ЕС за подписване на договор за поддръжка и управление. От текста на протокола за общото събрание се установява, че председателстващата г-жа П е уведомила присъстващите, че съгласно условието, поставено от управителните съвети, оферти на фирми за поддръжка и управление е следвало да се представят до 22.08.2022г. За разглеждане от събранието била поставена единствено офертата на „К“ ООД, тъй като същата била представена в посочения срок. Собственик на самостоятелен обект представил и друга оферта, но тя не била допусната до разглеждане, като непредставена до 22.08.2022г. На гласуване било подложено да се сключи договор за управление и поддръжка на общите части на сградата, представляваща блок 5 от комплекс „О“ с „К“ ООД, за срок от две години. Били гласувани и някои условия по договора, но също така били делегирани права на управителя на УС да представлява ЕС пред съвместното общо събрание, където окончателно да се преразгледат условията по договора и да се подпише договор с „К“ ООД. Това решение било взето с гласували със „за“ 33, 6474% ид.ч. от общите части на ЕС на блок 5; с гласували „против“ 2,

0792 % ид.ч. от общите части на ЕС на блок 5 и с „въздържал се“ 2, 0143 % ид.ч. от общите части на ЕС на блок 5, като са записани и лицата, и техните представители, които са гласували по посочените начини.

По точка три от дневния ред е взето още едно решение – приет е бюджет на ЕС, за апартаментите и гаражите, който да влезе в сила от 01.11.2022г. Текста на решението е изложен в протокола, както и начина по който е гласувано. Решението е взето с 33, 6474 % ид.ч. от общите части, гласували със „за“.

В протокола са изложени и обстоятелства по гласуването във връзка с другите точки от дневния ред, които не са предмет на предявения по делото иск. Общото събрание е закрито в 21:30 часа, а протокола е съставен на 19.10.2022г. Същият е подписан от председателя И П и от протоколчика Е Т, двете от „К“ ООД.

Освен протокола за проведеното общо събрание, като писмени доказателства по делото са приети още: поканата за свикването му, протокола за поставянето на поканата, съобщението за изготвения протокол за общото събрание и протокола за поставянето му; списък на присъстващите на процесното общо събрание; протоколи за проведени общи събрания на собствениците в етажна собственост от 10.10.2022г. за блокове от № 2 до № 4 от процесния комплекс и протокол за проведено общо събрание на собствениците в ЕС от 13.10.2022г. за блок 6 от комплекс „О“; протокол от 24.10.2022г. за проведено на осн. чл. 18, ал. 1 от ЗУЕС съвместно общо събрание на етажните собствености на блок от № ..., обособени в комплекс „О“, както и други документи. Разпитани са двама свидетели.

При установеното във фактическо отношение, предявеният иск се явява основателен и следва да бъде уважен, поради следното:

При провеждане на процесното общо събрание на 12.10.2022 година не са спазени императивните изисквания на чл. 15, ал.1, във връзка с чл. 17, ал.2, т. 7 от ЗУЕС, според които за възлагане правомощията или на част от тях на управителния съвет /управителя/, както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици – решенията на общото събрание се вземат с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. По отношение на това изискване закона не допуска изключение и в случаите, при които събранието не може да се проведе в посочения в поканата час, поради липса на кворум и се отлага с един час. Тогава в случаите, в които кворумът не е задължителен, както в хипотеза на чл. 17, ал.2, т. 7 от ЗУЕС, общо събрание може да се проведе и при кворум не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на ЕС.

Ответникът не спори, че всеки един от блоковете, намиращи се в поземления имот, в който е разположен жилищния комплекс от затворен тип „О“ има етажна собственост, възникнала по силата на закона при наличие на повече от два самостоятелни обекта в нея и затова има компетенциите и провежда самостоятелно общо събрание по смисъла на чл. 11 и сл. от ЗУЕС, а по отношение на общите обекти, разположени в общия поземлен имот се провежда съвместно общо събрание по чл. 18 от ЗУЕС. По силата на чл. 18, ал.1 от ЗУЕС

провеждането му не е задължително, поради което и на това основание всички изисквания за провеждане на общите събрания на отделните етажни собствености следва да отговарят на всички законови изисквания за това. Проведеното съвместно общо събрание на 24.11.2022г., за което е представен съставения протокол, не е предмет на разглеждане по настоящото дело и начина, по който е проведено това общо събрание няма отношение към законосъобразността на общото събрание, проведено на 12.10.2022г. от ЕС на блок 5.

Решението по т.3.2 от протокола, с което е приет бюджета на ЕС за апартаментите и гаражите, в сила от 01.11.2022г. е незаконосъобразно поради това, че не е било обявено като част от дневния ред с поканата за свикване на общото събрание, както и не е обоснована неговата неотложност, на осн. чл. 16, ал. 3 от ЗУЕС.

По отношение на изискванията за съдържанието на поканата за свикване на общото събрание и за поставянето, както и относно съобщението за изготвения протокол за общото събрание, не се отриха нарушения. Не са налице и нарушения на чл. 16, ал. 5 от ЗУЕС относно съдържанието на протокола, изготвен на 19.10.2022г. за проведеното общо събрание на 12.10.2022г. Но тези обстоятелства не могат да санират незаконосъобразното провеждане на общото събрание, на което е взето решение за възлагане правомощията на управителния съвет /управителя/ или на част от тях, както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици, при липса на минимално установения и задължителен кворум за това от 67 % идеални части от общите части на етажната собственост. Затова оспорените решения на общото събрание са незаконосъобразни и следва да бъдат отменени.

На осн. чл. 78, ал.1 от ГПК право на разноски има ищцата, но такова искане не е направено.

Воден от горното съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по иска на Д. К. Р. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С..., блок ..., комплекс „О“ срещу Етажната собственост с адрес: гр. С..., на осн. чл. 40, ал.1 от ЗУЕС, решенията по т.2 и по т. 3 от протокола за проведеното общо събрание на етажната собственост на 12.10.2022г. за избор на управител/управителен съвет на етажната собственост и сключване на договор за управление и поддръжка на общите части на сградата с „К“ ООД, с ЕИК \*\*\*\*\*, и относно бюджета на етажната собственост за апартаментите и гаражите, който да влезе в сила на 01.11.2022г., като незаконосъобразни.

Решението подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от съобщаването му.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_